

8/6847/א/ק/מ/ט

08.10.02

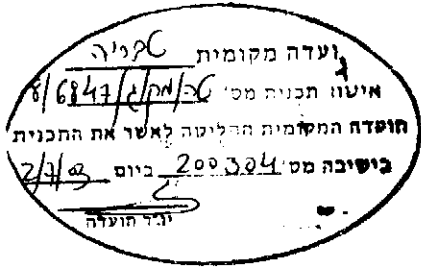
מחוז הצפון

נפה : טבריה

מרחב תכנון מקומי : טבריה

תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית



1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' טה/מק/במ/8/6847 מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6847 מאושרת - שינוי גבולות בניה בחלקה 153, רח' טבור הארץ.

1.2 מקום התוכנית:

העיר: טבריה, רח' טבור הארץ 13.

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: 744/475 | צפון: 250/400 |
| מספר גוש** | חלקות | מגרש |
| 15003 | 153 | --- |

1.3 שטח התוכנית: 682 מ"ר

הודעה על אשור תוכנית מס' 8/6847/א/ק/מ/ט
פודסמה בעיתון הול ביום 10/7/03
ובעיתון ה3 נטה ביום 10/7/03
ובעיתון מקומי טה ביום 11/7/03
הגלה

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

יעקב חזן ת.ז. 050922632
רח' טבור הארץ 13, טבריה
פלא: 056-505751 טל: 04-6725256

יזם התוכנית:

יעקב חזן ת.ז. 050922632
רח' טבור הארץ 13, טבריה
פלא: 056-505751 טל: 04-6725256

הודעה על אשור תוכנית מס' 8/6847/א/ק/מ/ט

פודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5209
ביום 24.8.03 עמוד 3587
יעקב חזן ת.ז. 050922632
רח' טבור הארץ 13, טבריה
פלא: 056-505751 טל: 04-6725256

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית - מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6847 מאושרת,

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|----------|--------------|
| 08.10.02 | הכנת התוכנית |
| 08.12.02 | עדכון 1 |
| | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

| | |
|--------------------|---|
| גבול תכנית | קו כחול עבה |
| גבול מגרש | קו מלא שחור |
| אזור מגורים ג' חדש | שטח צבוע בצבע צהוב |
| מס' גוש | גוש/ מספר בין 5 ספרות |
| גבול גוש | קו מלא שחור עם משולשים עליונים ותחתונים |
| מספר חלקה | מספר מותחם עגול |
| קו בניין | קו מקוקו אדום |
| גבול חלקה | קו מלא שחור |

1.10 טבלת שטחים:

| יעוד קרקע | מצב קיים | | מצב מתצע | |
|-----------|-----------|--------|-----------|--------|
| | שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים |
| מגורים ג' | 682 מ"ר | 78.2% | 682 מ"ר | 78.2% |
| דרכים | 190 מ"ר | 21.8% | 190 מ"ר | 21.8% |
| סה"כ | 872 מ"ר | 100% | 872 מ"ר | 100% |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי קו בנין ע"פ בניה בפועל ובהתאם למופיע בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי גבולות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

* אין תוספת אחוזי בניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים ג' חדש: שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לגבי אזור זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובתחרימים תשי"ז 1992)

מצב קיים - לפי ג/ 6847

| חצרה | צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגורש | גובה בנייה מקסימלי | מס' קומות | סה"כ | תכנית מקסימלית | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח בנייה / שטח בנייה מקסי' | | קדמי | אחורי | צדדי | גודל מגורש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שמושים) עיקריים |
|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------|------|--------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|---|------|-------|------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | שטח | שטח עיקרי | | | | | |
| בקומת הכניסה יהיה ניתן לבנות מחסן משותף, מקלט, ח. מדרגות, 2 חנויות או 2 משרדים. | 3 בקומות 1 בקומות הגג | ק. כניסה 4 קומות קומת גג | 179% | סה"כ | בתחום לקווי הבנייה | 179% | בתחום לקווי הבנייה | 179% | 100% ק. כניסה 36% לקומה 25% ק. גג | 5 מ' | 6 מ' | 4 מ' | 600 מ"ר | אזור מגורים ג' חדש |
| ----- אסורה בנייה ----- | | | | | | | | | | | | | | |

מצב מתוע

| חצרה | צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגורש | גובה בנייה מקסימלי | מס' קומות | סה"כ | תכנית מקסימלית | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח בנייה / שטח בנייה מקסי' | | קדמי | אחורי | צדדי | גודל מגורש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שמושים) עיקריים |
|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------|------|--------------------|-----------|--------------------|---|--|------|--------|---------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | שטח | שטח עיקרי | | | | | |
| בקומת הכניסה יהיה ניתן לבנות מחסן משותף, מקלט, ח. מדרגות, 2 חנויות או 2 משרדים. | 3 בקומות 1 בקומות הגג | ק. כניסה 4 קומות קומת גג | 179% | סה"כ | בתחום לקווי הבנייה | 179% | בתחום לקווי הבנייה | 100% ק. כניסה 36% לקומה 25% ק. גג | 0 מ' בק. שמורים 3 מ' בק. הכניסה 5 מ' בק. אחרות | 2 מ' | 2/3 מ' | 600 מ"ר | אזור מגורים ג' חדש | |
| ----- אסורה בנייה ----- | | | | | | | | | | | | | | |

3.3 הוראות נוספות:

א, – הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

3.3.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי חזיתות המבנים.
- ב. לא תותר כל פעולה שהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים שלא ע"פ התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד כולו.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחנייה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם האמור לעיל, רשאית הועד המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום המבנה ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון הרחוב.

3.3.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה, ויותקנו ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יח.

3.3.3 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, ע"פ פרטים שהתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה ע"פ הנחיות עיריית טבריה.

3.3.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

3.3.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד ובאישור מהנדס העיר.

3.3.6 צנרת:

לא תתוקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

3.3.7 ארובות:

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

3.3.8 פרגולות ומרפסות:

- א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.
- ב. צורה ומידות סופיות של פרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה, ותחשב ע"פ הוראות החוק.
- ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

3.3.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

3.4.0 גגות:

- א. לא יותר גימור אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר גג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

3.4.1 הוראות פיתוח נוף:

תכניות פיתוח:

- לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בק"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:
1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
 2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
 3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחוב, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל והקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יעקב חזן ת.ז. 050922632
רח' טבור הארץ 13, טבריה
פלא: 056-505751 טל: 04-6725256

יזם התוכנית:

יעקב חזן ת.ז. 050922632
רח' טבור הארץ 13, טבריה
פלא: 056-505751 טל: 04-6725256

מגיש התוכנית:

יעקב חזן ת.ז. 050922632
רח' טבור הארץ 13, טבריה
פלא: 056-505751 טל: 04-6725256

עורך התוכנית:

אדריכל ברם פיין
מס' רשיון 37004
רח' הירדן 100 טבריה.
טל: 04-6715562 פקס: 04-6790828

ברם פיין
אדריכלים
מס. ר. 37004